



Traumhafte Gartenwohnung in beliebter Wohnlage!

Gartenwohnung - Dortmund Gartenstadt-Nord

Im Jahr 2016 umfangreich modernisiert

**80m² Wohnfläche, 3 Zimmer, Garten und Terrasse, modernes Wannenbad, moderne Küche,
Echtholz Mosaik-Parkett, neuwertige Elektrik, teils neuwertige Fenster!**

Meine Tätigkeit ist auf den Nachweis und/oder die Vermittlung von Verträgen gerichtet. Meine Maklerprovision ist verdient, sofern durch meine Nachweis- oder Vermittlungstätigkeit ein Vertrag zustande kommt, wobei Mitursächlichkeit genügt.

Wird ein anderer als der ursprünglich angebotene Vertrag geschlossen oder ein Erwerb im Zwangsversteigerungsverfahren durchgeführt, ist die entsprechende Maklerprovision zu entrichten.

Wird ein Vertrag über einen Teil des Angebotes geschlossen, ist im Falle des späteren Erwerbs des ursprünglich angebotenen Restes die entsprechende Maklerprovision auf den Kaufpreis des Restes zu entrichten, auch wenn die Vertragsbedingungen vom ursprünglich angebotenen abweichen.

Alle Angebote sind freibleibend, Zwischenvergabe bleibt vorbehalten.

Die in meinen Angeboten gemachten Angaben erfolgen nach bestem Wissen. Eine Haftung für die Richtigkeit übernehme ich nicht.

Meine Angebote sind nur für den Empfänger bestimmt und vertraulich zu behandeln. Eine Weitergabe an Dritte ohne meine Zustimmung ist unzulässig und verpflichtet im Falle eines Vertragsabschlusses zum Schadenersatz in Höhe der angegebenen Provision.

Meine Maklerprovision beträgt:

1. bei An- und Verkauf von Haus- und Grundbesitz – auch Erbbaurechten – für Käufer und Verkäufer je 3,00% des beurkundeten Kaufpreises zzgl. gesetzl. MwSt.
2. bei Erwerb im Zwangsversteigerungsverfahren vom Erwerber 5,00% zzgl. gesetzl. MwSt. auf den Zuschlagspreis
3. bei Gewährung eines Vorkaufsrechtes vom Verkehrswert oder vom vereinbarten Kaufpreis 1 % zzgl. gesetzl. MwSt.
4. bei Vermietung von Wohnräumen für den Vermieter bzw. den Mieter – abhängig vom Bestellerprinzip – zwei Monatsnettomieten ohne Nebenkosten zzgl. der gesetzl. MwSt.
5. bei Vermietung/Verpachtung von Gewerberäumen für den Mieter/Pächter 2 Monatsmieten und den Vermieter bis zu 2 Monatsmieten ohne Nebenkosten zzgl. der gesetzl. MwSt. bis zu einer Vertragslaufzeit von fünf Jahren
6. bei Vermietung/Verpachtung von Gewerberäumen für den Mieter/Pächter 2 Monatsmieten und den Vermieter bis zu 2 Monatsmieten ohne Nebenkosten zzgl. der gesetzl. MwSt. ab einer Vertragslaufzeit von fünf Jahren und einem Tag.

Die Provision ist zur Zahlung fällig bei Vertragsabschluss.

Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Dortmund.

Meine Geschäftsbedingungen und die Provisionssätze sind mit Annahme des Angebotes anerkannt.

Rückfrage auf mein Angebot gilt als Anerkennung meiner Geschäftsbedingungen.

Abweichungen von den Geschäftsbedingungen sind nur mit meiner schriftlichen Bestätigung wirksam.



Diese schöne und modernisierte Gartenwohnung befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten und sehr sauberen Mehrfamilienhauses in ruhiger Wohnlage. Das Treppenhaus wurde jetzt aktuell neu gestrichen. Ein wirklich großer Kellerraum gehört ebenfalls zur Wohnung.

Das Wohnhaus wurde im Jahr 1968 errichtet und seitdem sukzessive modernisiert und renoviert. In den letzten Jahren wurde das Dach umfangreich erneuert und eine neue Heizungsanlage verbaut. An allen Fenstern sind Außenrollläden vorhanden.



Willkommen in Ihrer neuen und wirklich schönen Gartenwohnung. Der Eingangsbereich und Flur ist großzügig gestaltet und bietet viel Platz für Ihre Einrichtung mit Garderobe, Sideboards und Dekoration. Aus dem Flur sind alle Räume der Wohnung direkt zugänglich. Es gibt keine Durchgangszimmer. Der Bodenbelag im Flur sowie im Wohnzimmer und in den Schlafräumen ist mit echtem Mosaik-Parkett ausgestattet - ein Parkettschliff ist aufgrund einiger Gebrauchsspuren nach Geschmack einzuplanen. Alle Wände in der Wohnung sind verputzt und in weiß gestrichen. Die Elektrik wurde im Jahr 2016 in allen Räumen inklusive der Leitungen erneuert.



Das Wohnzimmer ist insgesamt etwa 25m² groß und bietet einen schönen Blick und direkten Zugang zur Terrasse und in Ihren eigenen Gartenbereich. In diesem schönen Wohnraum können Sie sicher einen schönen Wohn- sowie Essbereich einrichten. Das große Fenster sorgt für viel Tageslicht. Die Tür zur Terrasse ist neuwertig! Alle Fenster in der Wohnung sind natürlich Isolier- und Doppelt verglast. Das Außenrollo der Terrassentür ist mechanisch und das große Außenrollo des Fensters elektrisch betrieben.



Das Highlight dieser Wohnung ist natürlich die große Terrasse, welche sich über die gesamte Breite Ihrer neuen Wohnung erstreckt sowie der Garten. Garten und Terrasse stehen Ihnen zur alleinigen Nutzung zur Verfügung. Dies ist als Sondernutzungsrecht dauerhaft gesichert.

Genießen Sie hier den Aufenthalt im Freien und lassen Sie Ihr Kind im Garten spielen. Hier werden Sie sich wohl fühlen.



Das Schlafzimmer bietet Ihnen 20,4m² Wohnfläche und lässt sich natürlich gut mit einem großen Bett, Nachttischen und einem großen Kleiderschrank einrichten. Der Raum ist 5,10m lang und 4,00m breit. Perfekte Maße für eine großzügige Einrichtung.

Das große Fenster verfügt über elektrisch betriebene Außenrollläden. Das Fenster stammt noch aus den 80er Jahren.



Das derzeitige Kinderzimmer ist 9m² groß. Wie Sie sehen, kann hier ein gemütliches Kinderzimmer eingerichtet werden. Natürlich können Sie hier auch ein Gästezimmer oder ein Büro realisieren.

Das Fenster des Kinderzimmers ist absolut neuwertig und verfügt über ein elektrisches Außenrollo.



Die Küche der Wohnung überzeugt mit angenehmer Größe. Die Küche ist etwas über 9m² groß. Die Einbauküche ist modern und kann bei Gefallen gerne zusätzlich übernommen werden. Aus Ihrer Küchen haben Sie einen schönen Blick und direkten Zugang in den Garten und auf die Terrasse.

Die Küche inklusive des Fliesenbodens in Betonoptik wurde im Jahr 2016 komplett erneuert. Die Terrassentür ist ebenfalls neuwertig. Die Außenrollläden sind mechanisch zu bedienen.



Das Wannenbad ist modern, mit großformatigen Fliesen in Betonoptik gefliest und wurde im Jahr 2016 komplett modernisiert.

Mit Waschtisch, WC und Badewanne inklusive Echtglasduschabtrennung und einem Handtuchheizkörper ist dieses Bad gut und neuwertig ausgestattet.

Des Weiteren befindet sich im Bad ein Anschluss für Ihre Waschmaschine und Ihren Wäschetrockner.



Anschrift:

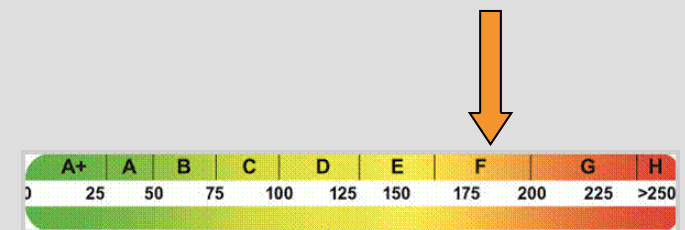
Die Adresse erhalten Sie auf
Anfrage

(ruhige 30er Zone)

Nördliche Gartenstadt - Hier schlägt das Familienherz höher! In einer ruhigen und doch zentralen Wohnstraße gelegen, bietet diese Lage alles, was sich Familien oder Paare wünschen. Die Mikrolage punktet mit einer außergewöhnlichen Familienfreundlichkeit. Schulen und Kitas befinden sich in der Nähe und sorgen für ein sicheres und abwechslungsreiches Umfeld für Ihr Kind. Für den täglichen Einkauf steht Ihnen im Stadtteil eine breite Auswahl an Supermärkten zur Verfügung. Wer am Wochenende Entspannung sucht, erreicht schnell den Westfalenpark und den Phönix See oder profitiert von den Sport- und Freizeitangeboten im Bezirk. Eine perfekte Lage, um anzukommen und sich wirklich wohl zu fühlen!

Objektart:	Eigentumswohnung
Objekttyp:	Gartenwohnung, EG
PLZ:	44141
Ort:	Dortmund
Land:	Deutschland
Wohnfläche:	ca. 80m ²
Keller:	1 großer Kellerraum
Anzahl Zimmer:	3
Anzahl Schlafzimmer:	2
Anzahl Badezimmer:	1 Wannenbad
Kaufpreis:	239.000 Euro
Provision:	3,57% inkl. Mwst.
Hausgeld:	484,00 Euro inklusive Heizung und Warmwasser

Baujahr:	1968
Zustand:	Gepflegt und modernisiert Zeitgemäß ausgestattet Moderne Elektrik Neuwertige Heizung
Heizungsart::	Gaszentralheizung inkl. Warmwassererzeugung
Terrasse:	Ja, Sondernutzungsrecht
Garten:	Ja, Sondernutzungsrecht
Verfügbar:	01.04.2027



Energieverbrauchsausweis

Gültig bis: 19.04.2028

Verbrauchskennwert: F - 191,0 kWh/(m²a)

Energieverbrauch für Warmwasser ist
enthalten

Baujahr lt. Energieausweis: 1968

Wesentlicher Energieträger: Erdgas

(Der Energieausweis wurde vor Einbau der
neuen Heizung erstellt.
Der Energieverbrauch hat sich verbessert)

Das monatliche Hausgeld beinhaltet die Kosten für: Heizung und Warmwasser, Müllabfuhr, Wasser, Abwasser, Straßenreinigung, Hausreinigung, Treppenhausreinigung, Gebäudeversicherung, Allgemeinstrom, Pflege der Außenanlagen, Winterdienst, Hausmeister, Reparaturen, Rücklagenbildung, Verwaltungskosten.

Hinzu kommen dann nur noch die eigenen, verbrauchsabhängigen Stromkosten und die jährliche Grundsteuer.

Traumhafte und gemütliche Gartenwohnung in beliebter Wohnlage der nördlichen Gartenstadt – vor 10 Jahren umfangreich modernisiert - zeitgemäße Ausstattung! Hier müssen Sie nur streichen und eventuell das Parkett schleifen und neu versiegeln lassen - und schon können Sie hier im kommenden Frühjahr einziehen. Hier erwerben Sie eine wirklich schöne, ca. 80m² große 3-Zimmer Gartenwohnung in ruhiger Wohnlage. Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses. Überzeugen Sie sich selbst von dieser gemütlichen Wohnung mit großer Terrasse und schönem, eigenem Garten. Vereinbaren Sie Ihre Besichtigung mit mir.

Der Kaufpreis beträgt 239.000 Euro

Die Küche oder weiteres Mobiliar können auf Wunsch zusätzlich übernommen werden

Durch meine guten Verbindungen zu namhaften Banken und hervorragenden Finanzierungsberatern bin ich Ihnen bei der Finanzierung - **auch bis zu 100% des Kaufpreises oder darüber hinaus** – gerne behilflich.

Meine Tätigkeit ist auf den Nachweis und/oder die Vermittlung von Verträgen gerichtet. Bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrages oder eines ähnlichen Vertrages oder eines Erwerbs im Zwangsversteigerungsverfahren ist von dem Käufer und Verkäufer eine Maklercourtage von je 3,57% des Kaufpreises zu entrichten. Meine Maklercourtage ist verdient, sofern durch meine Nachweis- oder Vermittlungstätigkeit ein Vertrag zustande kommt, wobei Mitursächlichkeit genügt.

Ein Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Alle Angaben stammen vom Eigentümer, eine Haftung für die Richtigkeit der Angaben übernehme ich nicht. Ich behalte mir ausdrücklich vor, auch für die andere Vertragspartei provisionspflichtig tätig zu werden. Eine Weitergabe meines Exposés an Dritte ohne meine Zustimmung ist unzulässig und verpflichtet zum Schadenersatz in Höhe der angegebenen Provision.

